# Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

## 29 453 Woningcorporaties

**Nr. 399** **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 4 augustus 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 18 juni 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 1 juni 2015 over het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (Kamerstuk 29 453, nr. 389).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-29453-399
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

**Voorzitter: Aukje de Vries**
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Karabulut, Van der Linde, Monasch, Ronnes, Van Vliet, Verhoeven en Aukje de Vries,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 13.00 uur.

De **voorzitter**: Welkom allemaal bij dit algemeen overleg. We hebben in principe tot vier uur de tijd en ik wil de woordvoerders in eerste termijn vijf minuten spreektijd geven. Het aantal interrupties laat ik voorlopig open. Als het uit de hand loopt, ga ik wel ingrijpen. Hartelijk welkom ook aan de Minister en zijn ondersteuning. Als eerste geef ik het woord aan de heer Van Vliet.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik begin met een dankzegging aan de Minister en zijn ambtenaren voor de gestuurde brief, die vandaag op de agenda staat van dit algemeen overleg. Ik zie dat in de relatief korte tijd sinds het afsluiten van de parlementaire enquête naar de woningcorporaties en het op poten zetten van de herziene Woningwet er erg veel werk is gestoken in de afronding van zaken die per 1 juli hun beslag moeten krijgen. Dat is speciaal in deze brief ook het geval ten aanzien van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dus complimenten daarvoor vooraf, oprecht gemeend.
Ik kom op de brief zelf. Als ik die vergelijk met de aanbevelingen die de parlementaire enquêtecommissie na diepgravende analyse heeft gemaakt, dan zie ik dat de Minister oprecht zijn best doet om daar aansluiting bij te zoeken. Die aansluiting wordt vaak ook gevonden. Dat doet mij als voormalig voorzitter van die enquêtecommissie deugd.
Terecht staat in de verdiepende analyse WSW van het ministerie helemaal aan het begin dat het van cruciaal belang is om te bezien of risico's voldoende worden beheerst en of er voldoende prikkels zijn in het systeem om moral hazard tegen te gaan. Ik zou dat willen aanvullen met de vraag of er voldoende reden is om perverse prikkels weg te halen. Het doet mij deugd dat men dat als cruciaal ziet. We hebben in het rapport van de enquêtecommissie de nadruk gelegd op de rol van het WSW in het stelsel. Die is op zichzelf ook cruciaal, maar helaas in het verleden niet altijd optimaal ingevuld, integendeel zelfs.
Ten aanzien van de analyse van het ministerie heb ik een vraag over het feit dat het WSW zelf een second opinion heeft gevraagd aan Zanders. Zanders geeft aan dat een aantal belangrijke risico's niet in de methodiek worden meegenomen als het gaat om risicobeoordeling en monitoring. Er staat letterlijk: «Uit empirische studies blijkt dat het al dan niet in default raken van een tegenpartij gemiddeld voor maar 50% afhankelijk is van macro-economische factoren en voor de andere 50% van specifieke omstandigheden». Als dat zo is, dan is mijn vraag aan de Minister hoe je afdoende gaat detecteren wat de specifieke omstandigheden zijn die goed zijn voor de andere 50%. Met andere woorden, hoe ga je in de praktijk de risico's op tijd onderkennen die voortvloeien uit die specifieke omstandigheden per corporatie?
De analyse laat zien dat er belangrijke stappen zijn gezet om de risico's voor het totale woonstelsel en de achtervang in kaart te krijgen, maar dat het zicht op de risico's op een aantal punten verder verbeterd kan worden. Daarom heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken de Nederlandsche Bank gevraagd om de methodiek van het WSW door te lichten en waar mogelijk suggesties te doen voor versterking. De Nederlandsche Bank heeft aangegeven, daartoe bereid te zijn. Het streven is het onderzoek op

korte termijn te hebben afgerond. Op welke punten kan het verder verbeterd worden met het zicht op de risico's? Met andere woorden, waarom moet de Nederlandsche Bank er dan toch nog een keer naar kijken?
Overigens is besloten dat het WSW met ingang van 1 januari 2017 een vergoeding aan de twee grote achtervangers gaat betalen, Rijk en gemeenten. Dat doet mij deugd, want dat zal ook steeds minder reden opleveren voor discussies over zogenaamde staatssteun. Immers, als de achtervangers als borgstellers een vergoeding ontvangen, neem je daar ook een beetje de angel uit.
De parlementaire enquêtecommissie beveelt nog aan – dat staat op pagina 36 van ons rapport – dat de Minister voor corporaties die gesaneerd moeten worden, een motivatieplicht krijgt om de Tweede Kamer te informeren over alle scenario's die zijn onderzocht alvorens tot sanering over te gaan en over de afwegingen die daarbij zijn gemaakt. De Minister komt daar niet op terug. Kan de Minister aangeven waarom niet en of hij er wel wat voor voelt om die scenario's met de Kamer te delen en zijn motivering te geven waarom er in zo'n geval voor sanering is gekozen?
Ik kom nog even op de eindverantwoordelijkheid van de Minister voor het stelsel. De beslisbevoegdheid tot saneren ligt bij de Minister, maar in de praktijk gaat de uitvoering naar het WSW. Mijn vraag is waar die grens in de praktijk precies ligt. Wat mag het WSW wel in het besluiten tot een sanering en in hoeverre reikt de bemoeienis van de Minister met zo'n besluit? Staat hij wel of niet als eindverantwoordelijke voor het stelsel bovenaan die keten? Kan de Minister dat iets nader onderbouwen?
De parlementaire enquêtecommissie heeft een aanbeveling gedaan om de schillen in het borgingsstelsel terug te brengen van drie naar twee en om daarmee de borging te vereenvoudigen. De Minister zegt dat hij dat voorlopig niet gaat doen. Wij gaan na de zomer nog een richtinggevend debat hebben tussen Kamer en Minister over de financiële aspecten die voortvloeien uit het borgingsstelsel voor het wooncorporatiestelsel. Daarna komen er een algemene maatregel van bestuur en nadere analyses, en tuigen we het verder op.
Ik kom tot mijn slotvraag. Waarom gaat de Minister niet al op korte termijn serieus nadenken over het terugbrengen van die drie schillen naar twee schillen, terwijl de enquêtecommissie heel duidelijk heeft gezien dat die eerste schil van het obligovermogen van het WSW in de praktijk helemaal nooit wordt aangesproken? Dat is dus dood geld en moet terugvloeien in het stelsel. Graag hoor ik een nadere motivering van de Minister op dit punt.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Doorgaans ben ik niet zo van de media-effecten, maar waar zijn vandaag de camera's en de microfoons? De vormgeving van de onderlinge waarborgmaatschappij, want dat is het WSW, lijkt klein bier, maar dat is natuurlijk volstrekt ten onrechte. Het WSW speelde een cruciale rol in de problemen bij Vestia en dat kon alleen omdat de kredietverleners blind voeren op de blanco cheque die de rijksoverheid ooit heeft uitgeschreven. Er is in de tussentijd heel veel veranderd binnen het WSW. Dank aan de Minister voor deze heldere concrete brief en dito verdiepende analyse. We gaan nu belangrijke stappen zetten voor de externe risicobeheersing en governance. Het toezicht wordt belegd bij een Autoriteit Woningcorporaties, er komt een risicovergoeding die samenhangt met een kredietrating, faillissement wordt expliciet mogelijk gemaakt, er komt een eigen risico voor geldverstrekkers en ook nog een risico voor gemeenten, als het allemaal doorgaat. Uiteindelijk wordt het daarmee voor corporaties lastiger om slechte leningen af te sluiten waar de overheid voor garant staat.
De VVD is ingenomen met die maatregelen en onze belangrijkste vraag aan de Minister is dan ook: gaat het echt lukken om al deze voornemens

in een AMvB te vatten en die in oktober al voor te leggen aan de Kamer? Er zit immers nogal wat uitzoekwerk aan. Het gaat mij daarbij in het bijzonder om de first loss voor gemeenten, die logische tegenhanger voor wethouders die al te ambitieus zijn en zichzelf dan weer tegenkomen.
We hebben de afgelopen jaren verschillende gesprekken gehad met het WSW en ik ben onder de indruk van alle stappen die zijn gezet. Een uitstekend management, prima mensen, sterk verbeterd risicomanagement en een heldere visie op de sector. Het verbaast mij dan ook niet dat het fonds zich in grote lijnen kan vinden in alle maatregelen die nu genomen worden.
Dan rest nog één punt, namelijk het ontslag van de raad van commissarissen. Daar hebben we gisteren nog een brief over gekregen. Laat ik daar duidelijk over zijn: ik ga buiten deze Kamer niet uitleggen dat wij als rijksoverheid borg staan voor 85 miljard in een constructie die in het recente verleden grote problemen heeft opgeleverd, en dat we daarbij geen enkele greep zouden hebben op de raad van commissarissen. Ik ben ooit afgestudeerd op governance en ik kon absoluut geen chocola maken van de legal opinion die het WSW ons heeft aangereikt. Het had de raad van commissarissen gesierd als die zich druk had gemaakt over risicostructuren, over volkshuisvesting of andere publieke belangen in plaats van over het eigen hachje.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik heb niet echt een vraag, maar ik wil de kans benutten om mij op dit punt volledig bij de heer Van der Linde aan te sluiten. Dat was ik namelijk in mijn eerste termijn vergeten te zeggen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Kijk, dit zijn de interrupties die ik graag hoor.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb een vraag. De maatregelen die de Minister neemt voor deze private organisatie zijn heel vergaand, maar er wordt niet echt een keuze gemaakt. Begrijp ik hier nu uit dat de VVD pleit voor het publiek maken van het WSW? Als wij immers zeggen: we stellen de regels vast, maar we gaan ook over het bestuur en we staan borg voor alle leningen, waarom zou je dan niet gelijk overgaan tot het helemaal publiek maken ervan?

De heer **Van der Linde** (VVD): Dan zou je volgens mij die hele garantieregeling in de nationale schuld trekken. Dat lijkt mij al een reden om het niet te doen. Bovendien functioneert het als een onderlinge waarborgmaatschappij. Het enige is dat wij ook waarborgen hebben uitgesproken, dus willen we er ook voor zorgen dat we daarover iets te zeggen hebben. Waar het heel concreet over ging, is de vraag of de Minister wel of niet de raad van commissarissen kan ontslaan. Ik vind dat dat moet kunnen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik begrijp dat onderlinge solidariteit de basis is. Dat is er ook het unieke aan. Als je zegt: wij lopen grote risico's en ik wil dat de Staat borg staat – een achtervang waarvan overigens nog nooit gebruik is gemaakt, maar goed – dan zou je op z'n minst ook moeten zeggen: wij vinden dit zo belangrijk, het is een publieke taak, we hebben die taak ingeperkt, dan moeten we het ook goed regelen. Of we zeggen aan de andere kant – dat zou ook een heldere keuze zijn – dat het inderdaad een private entiteit is die we geheel op afstand zetten. Dan kun je de contraborgfunctie van de Staat weghalen en kan men zich bijvoorbeeld privaat verzekeren. Dan ben je ook van die hele bemoeienis van Brussel af.

De heer **Van der Linde** (VVD): Nu word ik even rechts ingehaald. Ik was nog niet zover dat ik de gehele publieke borging...

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ben er ook nog niet helemaal uit, maar ik ben erg geïnteresseerd in deze twee duidelijke scenario's. Kan ik op steun rekenen van de VVD als ik de Minister vraag om deze twee scenario's te laten onderzoeken?

De heer **Van der Linde** (VVD): Sorry, ik mis toch even het laatste gedeelte. Waar wilt u steun voor hebben, mevrouw Karabulut?

De **voorzitter**: Twee scenario's, publiek of privaat.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Laten onderzoeken door de Minister.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ja hoor, dat vind ik prima. Ik zal ook uitleggen waarom. Ik pak dan meteen mijn tekst weer op. De VVD realiseert zich dat we moeten werken vanuit een bestaand stelsel van corporaties en een bestaand borgingssysteem. Het blijft echter wel opmerkelijk dat wij een systeem hebben waarin we zowel de huurders als de verhuurders ondersteunen, linksom of rechtsom. We hebben dat knap ingewikkeld gemaakt en als je niet uitkijkt, wordt dat stelsel een stolsel. Ik verwijs even naar de verdiepende analyse. Het Centraal Planbureau vindt het zelfbindingsargument een belangrijk voordeel van de borging. Door borg te staan, ontneemt de overheid zichzelf de vrijheid om het stelsel te wijzigen, anders zou je een golf van betalingsproblemen kunnen krijgen. Dat is wel een beetje de wereld op zijn kop, dus ik geef mevrouw Karabulut gelijk. We hebben een systeem ontworpen dat zichzelf in stand houdt.
Wij maken ons zorgen over de exposure van de Nederlandse Staat op de Nederlandse woningmarkt, zowel via de hypotheekportefeuille van onze staatsdeelnemingen als rechtstreeks in de kredietportefeuille van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB). Dan hebben we nog de Nationale Hypotheek Garantie, startersleningen enzovoort. Laten we in ieder geval proberen om dat bij het WSW goed te regelen. Ik heb nog een vraag aan de Minister. Deloitte signaleert een hoge correlatie tussen de verschillende risicofactoren in deze sector, of in gewoon Nederlands: de risico's zijn veel hoger dan de modellen voorspellen. Je zou de modellen dus moeten herzien. «Valideren», staat in het rapport. Ziet de Minister daarbij nog een rol voor de toezichthouder of gaat dat vanzelf goed?
Ten slotte. De gemeente Almere heeft de bouw van sociale woningen getenderd. We moeten nu concluderen dat commerciële partijen zonder borging goedkoper werken dan woningcorporaties met borging. Wat is dan nog het nut van die borging? Wat dat betreft weer steun voor mevrouw Karabulut. Wat is de toegevoegde waarde van corporaties? Dat vraag ik mij af als ik dit zie gebeuren. Ik vermoed dat er weinig draagvlak voor is om het hele stelsel ter discussie te stellen, maar misschien kan de Minister toch iets zeggen over deze ontwikkeling. De vraag voor de toekomst is wel of we hier nu heilige huisjes bouwen of dat we goedkope huisjes bouwen.

De heer **Monasch** (PvdA): Praat de heer Van der Linde ook over de koopmarkt als hij het stelsel ter discussie wil stellen? Daar wordt de verkoper, de partij die de lening geeft, gegarandeerd door de Nationale Hypotheek Garantie en de koper krijgt extra geld vanuit de overheid. Als de heer Van der Linde het hele stelsel ter discussie wil stellen, begrijp ik het goed dat hij dan ook het stelsel van hypotheekverstrekking, aftrek et cetera ter discussie wil stellen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Volgens mij wordt de Nationale Hypotheek Garantie sowieso teruggeschroefd. Daar is alles voor te zeggen en we hebben die afbouw dan ook uitgebreid. Ik constateerde echter al dat er

waarschijnlijk geen draagvlak is om het hele stelsel ter discussie te stellen. Ik noem het wel, omdat commerciële aanbieders op de sociale huurmarkt over een aantal jaren gaan roepen dat zij niet in een level playing field opereren. Daar moeten we wel wat op vinden met z'n allen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben benieuwd of de VVD vandaag nog een voorstel doet ten aanzien van het hele stelsel. We zijn als coalitie al baanbrekend, maar ik begrijp dus dat de VVD bereid is om vandaag een voorstel te doen om het hele stelsel nog verder ter discussie te stellen. Heel veel mensen zeggen: fiscaliseer alles, dan ben je van heel veel gelazer af.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dan beginnen we maar gewoon bij de sociale huurmarkt, maar ik hoor dat de SP daar heel ingrijpende ideeën over heeft.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Ik wil nadrukkelijk aangeven dat we een ontwikkeling doormaken in de goede richting. Er lijkt een betere scheiding van volkshuisvestelijk en financieel toezicht te komen, ook wel het zogenaamde «twin peaks»-model genoemd. Dat voorkomt eenzijdige aandacht voor de financiële dan wel volkshuisvestelijke prestaties van corporaties. Financieel toezicht op de corporaties gaat vervolgens op basis van een beproefd concept, dat beleid, uitvoering en toezicht van elkaar scheidt. De Minister geeft aan, na het debat in overleg met WSW en VNG met uitgewerkte voorstellen te komen. We willen in deze fase een aantal zaken belichten.
Het WSW spreekt de wens uit om de politiek buiten de deur te houden. Ook Aedes maakt hierover een opmerking. De mogelijkheid van de Minister om het WSW te controleren, vergroot de afhankelijkheid van politieke willekeur. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken moet voortaan de beleidsregels van het WSW goedkeuren. Daarmee zet de Minister zichzelf aan de knoppen, terwijl de politiek afstand moet houden van het toezicht en de borging. Het WSW moet wel zorgvuldig, onafhankelijk en objectief kunnen werken, denken wij. Op zichzelf is dit spanningsveld tussen wel of geen interventie boeiend. Welke insteek kiest de Minister daarbij? Hoe ziet de Minister dit in de praktijk? De CDA-fractie is overigens wel van mening dat vanuit het Rijk de grip op het WSW aanzienlijk moet worden versterkt. Uit de stukken blijkt dat die richting ook wordt ingeslagen.
Over de bevoegdheid van de Minister om de raad van commissarissen van het WSW te ontslaan, bestaat er verschil van mening. De Minister wil dit als ultiem instrument inzetten en het WSW prefereert de route van ontslag langs de Ondernemingskamer. De Minister concludeert in zijn brief eigenlijk niets omtrent dit verschil van standpunt. Waarom kiest de Minister voor een eigen ontslagmogelijkheid? Wat vindt de Minister van het verweer van het WSW? En hoe verhoudt zich dit tot artikel 33 van de Herzieningswet?
Dan een punt over de marktwaarde. In de herziene Woningwet staat een bepaling dat de corporaties bij de waardering van hun vastgoed moeten uitgaan van de marktwaarde in verhuurde staat. Dat gaat nog veel werk opleveren bij de corporaties. De marktwaarde in verhuurde staat lijkt ons overigens wel een goede basis. Het financiële risicobeoordelingskader van het WSW kent een evenwichtige opbouw, met de nadruk op feiten in plaats van waarderingen. Zo hoort het ook, vinden wij. Het WSW beoordeelt zowel de korte- als de langetermijnkasstromen, alsook de waarde van onderpand en bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag bij de jaarrekening, een belangrijk uitgangspunt. In de novelle is een aflossingsplicht opgenomen voor de leningen van de DAEB aan de niet-DAEB na de administratieve of juridische scheiding. Deze aflossingsplicht is echter niet nodig vanuit Europese staatssteunregels. Deze aflossingsplicht leidt tot

het weglekken van kapitaal vanuit de corporatie naar de financiers en dus tot minder investeringsmogelijkheden en ten slotte ook tot slechtere volkshuisvestelijke prestaties. Is dit wel echt nodig? Zo ja, waarom? Wij denken dat de aflossingsplicht ook negatieve consequenties heeft voor het businessmodel van de corporatie. Het WSW wijst erop dat het hogere risico's krijgt bij commerciële financiering. Te denken valt aan hogere rentepercentages en eventueel contractuele verplichtingen. De vraag aan de Minister is of hij deze conclusie deelt.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We hebben naar aanleiding van de parlementaire enquêtecommissie al uitvoerig met elkaar gesproken over wat er mis is gegaan. Het WSW is toen ook al boven aan het lijstje gezet door de parlementaire enquêtecommissie als één van de partijen die wel heel veel invloed hebben gehad en waar het is misgegaan. Er is inmiddels al vrij veel gebeurd. Wij hebben ons de afgelopen tijd heel erg gericht op wat mis is gegaan, maar in de periode waarin heel erg veel mis is gegaan, is ook heel veel uitstekende woningbouw gerealiseerd. Nu we de volgende fase ingaan, is het misschien goed om ook eens te reflecteren op het feit dat er in de wijken die in het eerste decennium van deze eeuw gebouwd zijn door corporaties, ook heel veel prachtig woningbezit is, waar men in veel landen jaloers op zou zijn. Het is misschien goed om in het achterhoofd te houden dat er met die vele miljarden ook heel veel goede dingen zijn gedaan.
De brief tendeert naar meer individuele risicotoekenning. Risicovolle corporaties, om welke reden dan ook, zijn duurder uit. Dat is omwille van het voorkomen van moral hazards acceptabel, maar het kan een probleem zijn in allerlei problematische gebieden, denk aan de krimpgebieden of aan oude stadswijken. Het kan best zijn dat daar corporaties zijn die er financieel wat zwakker voorstaan, gelet op het feit dat ze daar een veel moeilijkere woningmarkt moeten bouwen. Als aan deze corporaties nadere restricties worden opgelegd, spannen we dan niet het paard achter de wagen? We willen immers juist dat die corporaties gaan investeren in de gebieden waar een grote volkshuisvestelijke opgave ligt. Als je meer gaat werken met individuele risicotoekenning, is het gevaar dan niet dat je in die gebieden weer een nieuw pervers effect krijgt, namelijk dat de volkshuisvestelijke opgave blijft liggen? Graag hoor ik daarop een reactie van de Minister.
Mijn tweede punt is dat we grote vraagtekens zetten bij de vergoeding voor de achtervangers. De sector voert een wettelijke taak uit en het enige wat de overheid daarvoor levert, is een achtervang waar nog nooit gebruik van is gemaakt. Het grote gevaar is dat deze kosten overeenkomstig wat de Minister voorstelt worden omgeslagen naar de woningcorporaties. Dat lijkt een goedkope manier om tot een volgende heffing te komen. De Minister verwijst in zijn brief naar de Nationale Hypotheek Garantie. Onzes inziens gaat die vergelijking mis. Daar wordt inderdaad wel een premie betaald, maar het WEW, de uitvoerende instantie van de Nationale Hypotheek Garantie voert helemaal geen DAEB-taak uit. Wij zien geen reden waarom hier sprake van zou zijn. Als je dat logisch doorredeneert, zou je kunnen zeggen dat er geen reden meer is om de solidariteitsheffing te hanteren in het Centrale Fonds Volkshuisvesting. Het wordt anders wel een beetje premie op premie op premie voor solidariteit. Men staat al voor elkaar in, voor het geval er wat misgaat. Men betaalt daar al een premie voor aan het CFV. Die is onlangs nog verhoogd, naar aanleiding van alle debacles, maar nu zegt het Rijk: wij willen daar nog een extra vergoeding achter hebben. Ik wil niet zeggen dat het Rijk daarmee zegt dat het geld wil zien voor die garantiestelling en dat daarmee eigenlijk de eerste lijn in de garantiestelling komt te vervallen, want anders moeten ze twee keer hetzelfde betalen voor dezelfde garantstelling. Graag hoor ik daarop een reactie. Wij zien de logica er niet van in. De corporaties dekken elkaar nu al met een premie

aan wat nu nog het Centraal Fonds Volkshuisvesting heet, wij zien niet waarom dat straks nog een keer zou moeten gebeuren aan het Ministerie van Financiën. Een bijkomend aspect is dat dit waarschijnlijk toch leidt tot een kostenverhoging. Gezien de berichtgeving van deze dagen, mag ik aannemen dat deze Minister niet uit is op lastenverzwaringen. Als deze vergoeding inderdaad zou worden doorgezet en we zouden een voorstel ontvangen van de Minister, dan vraag ik mij af waar hij dan de lasten voor de corporaties en dus ook voor de huurders in gelijke mate zou gaan verlagen. Het kan immers niet zo zijn dat dit tot een eenzijdige lastenverzwaring gaat leiden, aldus de Partij van de Arbeid.
We zijn op zich positief over risicodeling door banken. Banken gingen en gaan nu nog te veel vrijuit, wat er ook gebeurt. Wij willen dus eigenlijk dat de kredietverstrekker een actievere rol krijgt. Het is ook in het belang van huurders en corporaties als slechte projecten eruit worden gefilterd en als de markt beter oplet. Verwacht de Minister dat de invoering van een first loss zal leiden tot een verlaging van bijvoorbeeld de premie die corporaties nu aan het Centrale Fonds Volkshuisvesting moeten betalen? Er wordt immers beter opgelet, het gevaar van bedrijfsongevallen neemt af. Dat zou dus betekenen dat de premie naar beneden kan. Graag hoor ik daarop een reactie van de Minister.
Er wordt ook geopperd dat het WSW aan corporaties kan vragen om geborgde leningen terug te betalen. Wat de Partij van de Arbeid betreft, is dat een optie, maar het mag zeker geen middel zijn om de sector bewust politiek te verkleinen of om investeringen nodeloos te remmen. Kan de Minister aangeven dat het middel niet voor dit doel zal worden ingezet?

De **voorzitter**: Wilt u afronden?

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn collega's hebben al een paar vragen gesteld over de ontslagmogelijkheden bij de raad van commissarissen rond het WSW. Daar sluit ik mij bij aan. Ik wil de andere kant benadrukken. Deze constructie heeft weer heel veel weg van een old boys network. Het zijn namelijk de leden van het WSW zelf die nieuwe leden mogen selecteren. Zoals we ook uit de parlementaire enquêtecommissie weten, gaan dan de vriendjes – soms zit er ook nog een vriendinnetje tussen – de vriendjes en vriendinnetjes van elkaar vragen en dat is precies wat we willen doorbreken. Hoe zorgt de Minister er in dit voorstel voor dat we niet een selectie uit die groep krijgen, maar dat er juist geselecteerd wordt op deskundigheid en onafhankelijkheid van elkaar?
Tot slot nog twee vragen, als dat mag van de voorzitter.

De **voorzitter**: U vraagt wel heel veel van de voorzitter, maar als u ze heel kort kunt formuleren, dan geef ik u nog een half minuutje.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik sluit me aan bij de vraag van Aedes, die erop wijst dat de Minister uiteindelijk weer de bevoegdheid krijgt om de beleidsregels van het WSW zonder parlementaire controle af te vaardigen. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Ik verwijs kortheidshalve naar de brief van Aedes.
Tot slot – dat debat is hier ook al een paar keer door anderen op een andere manier aangezwengeld – begrijp ik dat de borgstelling, naar het verleden toe, voor anderen tot nu toe altijd een probleem is geweest bij het accepteren van nieuwe toetreders tot het stelsel. Er zijn echter veel landen die mede onder druk van Europese regelgeving hebben gezegd: weet je wat, laten we die borging ook voor andere aanbieders opengooien, als ze zich maar houden aan de regels omtrent waar het voor bedoeld is, namelijk zorgen dat er een fatsoenlijke sociale huursector is. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Kan hij ons, aangezien hij toch al veel dingen gaat uitzoeken voor een brief, literatuurstudies en rapporten toesturen van landen waar dat wel gebeurd is? Dan kunnen we misschien

in de toekomst van heel veel Europese bemoeienis af zijn en dan kunnen we misschien ook het aantal spelers uitbreiden op deze woningmarkt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Het Waarborgfonds is een fonds gebaseerd op onderlinge solidariteit tussen corporaties, die voor elkaar garantstaan, met achtervang van gemeenten en het Rijk. Daarmee kunnen ze iets voordeliger geld lenen en goedkoper grond krijgen van gemeenten. Het is wel een private stichting die grote publieke belangen behartigt. Dat sluit ook aan bij de historie van onze sociale volkshuisvesting. Het is goed dat de Minister en de Kamer in navolging van de parlementaire enquêtecommissie de risico's die er bleken te zijn, het transparant maken van die risico's en de saneringstaak bij het WSW willen beleggen, zodat betere afwegingen gemaakt kunnen worden in het belang van die sociale volkshuisvesting. Het is ook goed dat hij een uitvoerige brief heeft geschreven en nog bezig is met de verdere uitwerking. Wij ondersteunen het dat wij ons dat meer gaan aantrekken, dat we het strakker maken en de regels verbeteren, maar ik heb nog wel een aantal grote vragen.
Het WSW krijgt de nieuwe publieke functie van saneerder. Er bestaat een kans dat het WSW, vanwege het feit dat het ook borgsteller is, zich zal richten op continuïteit en behoud van de corporatie in plaats van het publieke belang. Hoe denkt de Minister dit te voorkomen in de verhouding tussen borger en saneerder? Hoe wordt dat publieke belang precies geborgd? De Minister – anderen refereerden daar ook al aan – krijgt grotere bevoegdheden, ook wat het bestuur van het WSW betreft. De beleidsregels werden ook al genoemd. Dit roept bij mij de meer basale vraag op welke keuze de Minister nu eigenlijk maakt. Zeggen wij: het is zo ontzettend belangrijk dat we de taken hebben afgekaderd in de nieuwe Woningwet; de sociale volkshuisvesting moet zich ook weer richten op de sociale taak en de commerciële taken moeten worden afgestoten? Heeft de Minister er niet over nagedacht om dat WSW publiek te maken? Dan kunnen Staat en gemeenten goedkoop lenen en allerlei andere ingewikkelde constructies kunnen worden afgeschaft. Is de Minister bereid om te onderzoeken wat de consequenties zouden kunnen zijn van een dergelijk publiek waarborgfonds, dat ook op andere vlakken al bestaat? In andere Europese landen bestaat het ook.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik dacht even dat mevrouw Karabulut en ik het met elkaar eens waren, maar volgens mij schetste ze net ook de mogelijkheid van een totaal private situatie, waar ook de overheidsgarantie uit zou vallen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat was mijn óf, voorzitter.

De heer **Van der Linde** (VVD): Kijk, dus die gaan we ook onderzoeken?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja, heel graag.

De **voorzitter**: Dan is dat misverstand uit de wereld.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Fijn, iedereen blij. Mijn voorganger Paulus Jansen zei het ook al eerder tegen de Minister: je moet erkennen dat het WSW een private organisatie is. Het enige waarover hier voortdurend discussie bestaat, is die staatssteun, de achtervang, waarvan – anderen zeiden het ook al – zelfs ten tijde van het hele Vestia-debacle en de drama's geen gebruik is gemaakt. Zouden we niet van die staatssteun af kunnen komen door dat af te kopen en te verrekenen met de verhuurderheffing? Dan hoef je de corporaties en de huurders ook niet iedere keer weer als melkkoe te gebruiken in de belastingen. Op die manier kunnen zij zich privaat verzekeren en kun je de investeringsruimte behouden die er is om te bouwen. Dan kunnen ook andere private organisaties die dat willen,

daar gebruik van maken, onder dezelfde voorwaarden. Ik noem als voorbeeld het gericht grond kopen van gemeenten. Dan ben je er vanaf en hoef je ook niet meer te voldoen aan de regels van Brussel, maar kun je dat helemaal zelf vormgeven. Ik heb een beetje het gevoel dat de Minister niet echt een keuze durft te maken. Ik zou erg voor zijn en ben blij met de steun van de VVD. Ik begrijp uit het verhaal van de heer Monasch dat hij dit ook interessante scenario's vindt. Is de Minister bereid dit heel snel te onderzoeken, de mogelijke gevolgen ervan inzichtelijk te maken en aan ons te rapporteren? Dan kunnen we dat betrekken bij de verdere behandeling.
Ik vind het echt niet uit te leggen dat na de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting, die corporaties en dus huurders moeten betalen, nu ook nog het WSW premie zou moeten gaan betalen voor de achtervang. Het eerste wat bij mij opkomt, is dat dit weer een verkapte huurdersbelasting is. Waarom? Ik zie de aanleiding niet. Er is ook nog nooit echt gebruik gemaakt van die achtervang. Hoe hoog zou die premie dan zijn? Kan de Minister garanderen dat dit inderdaad niet ten koste gaat van de investeringsruimte? Het roept, kortom, ontzettend veel vragen op bij mijn fractie.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vind de vragen van mevrouw Karabulut op zich wel goed, maar ik wil haar een vraag stellen over haar eerste vraag. Het is toch ook zo dat het in heel veel andere sectoren waarin de overheid risico loopt, heel normaal is om een premie te rekenen? Waarom zou je dat hier niet doen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): De sector, lees de corporaties, betaalt op verschillende manieren al mee aan het zogenoemde risico. We hebben ook de verhuurdersbelasting. De huurders betalen zich al op alle mogelijke manieren – het Centraal Fonds Volkshuisvesting inderdaad – scheel en dan komt een Minister voor zoiets weer met een nieuwe premie. Het komt voor mij totaal uit de lucht vallen. Ik zie de noodzaak er niet toe. Ik ben eerder bang dat het weer een lastenverzwaring zal zijn, zoals we gewend zijn van de Minister.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw Karabulut wil het allemaal opnemen in haar politieke strijd tegen lastenverzwaring, maar dat is geen antwoord op de vraag. De vraag is of het niet heel gebruikelijk is om op het moment dat de overheid ergens borg voor staat, een risicopremie in te voeren. Dat is in andere sectoren ook het geval, waarom zou het bij wonen niet kunnen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): In het WSW is sprake van onderling garant staan. De overheid komt helemaal achteraan. Daar wordt nooit gebruik van gemaakt, sterker nog, de overheid profiteert vervolgens van die onderlinge solidariteit door allerlei belastingen te vragen. Ik zie dit gewoon als een verkapte lastenverzwaring. Dat vind ik het bezwaar.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): In aanvulling op de heer Verhoeven heb ik ook nog een korte vraag aan mevrouw Karabulut. Uit het onderzoek van de enquêtecommissie is destijds gebleken dat de woningcorporaties een jaarlijks voordeel hebben van enige honderden miljoenen op de rente. Dat komt door de borging. Het WSW, dat voor die borging zorgt, heeft een zogenaamde triple-A-status en kan daarmee zelf ook heel gunstig op de kapitaalmarkt acteren. Dat het WSW die triple-A-status heeft, komt maar door één ding, namelijk die achtervang. Dat jaarlijkse voordeel van iets van 800 miljoen, want zoiets is het volgens mij, vloeit daar rechtstreeks uit voort. Zou het dan niet toch verstandig zijn om te bezien of er iets afgeroomd kan worden van het WSW zelf, dat altijd 1,5 miljard in kassa

heeft dat nooit is aangesproken? Dat hoeft dan niet ten koste te gaan van de woningcorporaties.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik zie dat toch echt anders. Ik begrijp het verhaal van de heer Van Vliet, maar daar tegenover kan ik weer de Blokbelasting, de verhuurdersbelasting van 0,7 miljard en de vennootschapsbelasting zetten. Ik zie dus niet in waarom nu weer opnieuw een premie en/of belasting geïntroduceerd zou moeten worden. Tot dusverre wat de nieuwe Blokpremie betreft.
Dan heb ik wat vragen over de faillissementen en het vervolg daarop. Het zou vanaf 1 juli mogelijk worden om in bepaalde gevallen uiteindelijk corporaties failliet te laten gaan. Er is echter nog veel onduidelijk. Hoe zal dat in zijn werk gaan? We hebben net een aantal zaken heel strak met elkaar afgesproken en er komt een nieuwe Woningwet. Het moet volgens mij simpelweg niet meer mogelijk zijn dat zich op korte termijn grote drama's voordoen, maar ik vraag het toch maar: heeft de Minister aanwijzingen dat er in de toekomst mogelijk een faillissement aan zit te komen?

De **voorzitter**: Wilt u gaan afronden?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja, dat ga ik doen.
Dan de first loss van gemeenten. Hoe zit het met de first loss van banken? Mijn laatste punt is de nieuwe waardering van de sociale huurwoningen. Die moeten vanaf 2016 opnieuw gewaardeerd worden in het kader van de Woningwet. Nu is het op basis van de huidige bedrijfswaarde, straks telt ook de marktwaarde mee. Dat is een gigantische operatie. De sector zegt dat het 100 miljoen kost. Het moet om de drie jaar opnieuw gebeuren. Moet dit nu zo? Is hier geen simpelere manier voor?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft altijd een vreemde rol gespeeld in de corporatiesector. Het was een private borgsteller, maar zonder publiek kader en met het Rijk en de gemeenten als achtervangers. Het was geen toezichthouder, maar werd wel zo gezien en de samenwerking met de echte toezichthouder liep uitermate lastig. Er was nauwelijks een rem, ook vanuit het WSW niet, op de derivatenpraktijken die de sector bijna in de afgrond hebben gestort. Niet voor niets was onze enquêtecommissie zeer kritisch op de rol van het WSW in de afgelopen jaren. Een nieuwe positie van het WSW is hard nodig, met een duidelijke takenpakket, meer toezicht en ook betere publieke controle. De Minister schrijft dat dit de zet is die hij nu wil doen en dat dit ook het sluitstuk is van de totale hervorming van het corporatiestelsel. Daarbij legt hij het toezicht bij de nieuwe autoriteit neer. Op zich vindt mijn fractie dat een prima idee. Ik ben wel benieuwd naar de afweging, want de Minister schetst eigenlijk twee verschillende scenario's, namelijk dat van DNB en dat van de Autoriteit. In mijn herinnering was er ook een scenario waarin de Minister het toezicht helemaal zelf wilde gaan doen, maar daar wordt in de brief niet echt over geschreven. Kan hij aangeven of dit wel het geval was en waarom hij dit niet heeft meegenomen in zijn keuzeproces? Als wij het WSW-toezicht bij de autoriteit plaatsen, is het zeer de vraag of er wel genoeg mogelijkheden of instrumenten zijn om een stevige toezichthouder te zijn. Hoe kan de autoriteit het WSW kort houden waar dat nodig is? Hoe wordt een informatieachterstand, die er in het verleden altijd was bij de toezichthouder, voorkomen? Is er wel genoeg capaciteit bij de autoriteit om ook dit stuk van het toezicht goed op zich te kunnen nemen?
De Minister kan de beleidsregels voor het toezicht op het WSW zelf vaststellen, zonder de Kamer hierover te informeren. Is de Minister bereid om dit met een AMvB met voorhang te regelen, zodat de Kamer te zijner tijd ook mee kan kijken?

De Minister wil de raad van commissarissen direct kunnen ontslaan. De heer Van der Linde was daar nogal stellig over. Ik was het eigenlijk voor het grootste deel wel met hem eens. Het zou raar zijn als we dat niet zouden regelen. D66 vindt dit ook de verstandigste weg. Als er dan een toets moet zijn, kan die beter achteraf plaatsvinden dan vooraf. Ik ben wel benieuwd hoe de Minister het precies gaat inrichten, want dat heb ik nog niet helemaal in de brief kunnen lezen.
Dan kom ik op de rol van de toezichthouder bij de bevoegdheid van de Minister om de raad van commissarissen te ontslaan. Als de Minister dat middel inzet, zou dat een motie van wantrouwen kunnen zijn voor de toezichthouder, die natuurlijk probeert te voorkomen dat dit nodig is. Hoe verhouden die twee rollen zich tot elkaar? Hoe zorgen we ervoor dat het ultimum remedium goed aansluit op datgene wat de toezichthouder daarvoor doet?
Vervolgens kom ik op de faillissementen. De Minister bekijkt of er meer prikkels in het systeem kunnen worden ingebouwd om ervoor te zorgen dat geldverstrekkers de risico's beter kunnen afwegen. In de Herzieningswet is al opgenomen dat corporaties failliet kunnen gaan. Dan zullen geldschieters dus al beter opletten. Dat is op zichzelf goed. Dan dragen ze ook een groter deel van het risico. Het lijkt er nu op alsof het WSW zelf kan besluiten of een corporatie gesaneerd wordt of niet. Een sanering of een faillissement van een corporatie heeft echter een enorme impact op de huurders, de huizen van die corporatie en de volkshuisvesting. Het gaat natuurlijk vooral om de positie van de huurders op het moment dat een corporatie fouten maakt. Een corporatie die niet goed presteert failliet laten gaan, vinden we allen prima, maar dan moet er wel duidelijkheid zijn voor de huurders. Hoe worden die belangen afgewogen bij het nemen van een saneringsbesluit?
Ik kom op de verhouding tussen saneren en borgen. Er ontstaat nu een situatie waarin het WSW aan het begin een borging kan geven en aan het einde mogelijk moet saneren. Daartussenin bekijkt de toezichthouder de hele tijd of het wel goed gaat. Het is hartstikke logisch om het zo te doen, maar ik vraag me wel af het onderbrengen van de borgings- en saneringstaak bij één instantie niet tot rare spanningen kan leiden. Hoe ziet de Minister dat? Hoe kan de autoriteit ervoor zorgen dat zij in de tussentijd altijd goede informatie heeft over de situatie? In het verleden was dat echt een van de grote kwetsbaarheden. CFV en WSW hadden een zeer onduidelijke relatie tot elkaar en hadden ook geen goede uitwisseling van risico-informatie. Dat zal nu wel goed geregeld moeten worden. Hoe gaat de Minister die samenloop goed vastleggen?
Tot slot een financieel onderwerp. We hebben het net al even over de premie gehad. Ik vond de vraag van mevrouw Karabulut hoe die premie precies wordt berekend heel terecht. Mijn concrete vraag is: hoe wordt het percentage gebaseerd op het risico? Hoe gaat de Minister die rekensom, die formule, maken? Dat is natuurlijk niet heel makkelijk. Denkt een externe controleur mee over die ingewikkelde berekening? Het vereist namelijk wel vrij specialistische kennis. De Minister zegt dat het bedrag van 85 miljard van het WSW niet het EMU-saldo zal raken. Er zijn echter ook mensen die zeggen dat Europa dit weleens anders zou kunnen zien, omdat de nationale overheidscontrole op het WSW toeneemt. Men zou kunnen zeggen dat dit bedrag eigenlijk onderdeel is van het EMU-saldo. Hierdoor komen de 3% en de 60% in het geding. Is de Minister zeker van zijn zaak? Hij schrijft het vrij stevig op. Ik wil toch wel even weten of er geen gevaar is dat Europa zegt dat het gewoon onder het EMU-saldo valt, omdat het publiek geld is.

De vergadering wordt van 13.42 uur tot 13.55 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is misschien niet heel mediageniek, zoals de heer Van der Linde sugge-

reerde, maar wel een cruciale bouwsteen in het bouwwerk van sociale volkshuisvesting, die als het goed werkt een stevig fundament oplevert, maar als het niet goed werkt heel schadelijk kan zijn. Het is niet voor niets dat de parlementaire enquêtecommissie ook heel veel aandacht heeft besteed aan de rol van het WSW en daar ook harde noten over heeft gekraakt. Ik ben het eens met de sprekers die zeiden dat er sindsdien het nodige veranderd is bij het WSW, in de personele bezetting en in de procedures. Feit blijft echter dat het WSW heel cruciaal is. Het is weliswaar niet aangesproken, maar het staat wel garant, en daarmee ook de Nederlandse belastingbetaler, voor 85 miljard euro. Dat is de grootste financiële verplichting die er is. De enquêtecommissie heeft mij daarom gevraagd om voor een betere publieke inkadering te zorgen, zonder dat het WSW daardoor verstatelijkt. Ik hoop er hiermee aan te voldoen.
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is ontstaan als een onderlinge borgingsmaatschappij. Volgens mij is dat nog steeds een goede constructie. De gemeenten en de Staat vormen de achtervang, waardoor de rente zo laag mogelijk kan zijn. Hierdoor werd het WSW op de kapitaalmarkten gezien als een staatsgarantie voor alle activiteiten van woningcorporaties. Ik stel mij zo voor dat in London op de treasury desk van Credit Suisse en Deutsche Bank na een tijd duidelijk werd dat het Nederlandse volkshuisvestingsstelsel misschien vrij ingewikkeld was, maar dat er wel een staatsgarantie was voor die banken. Dat heeft een grote rol gespeeld bij het volstoppen van Nederlandse woningcorporaties met derivaten. Dat wordt ook geschetst in de enquête. Her en der zijn er forse scheuren in de broek opgelopen met commerciële projectontwikkelingsactiviteiten, maar de financiers wisten dat er een staatsgarantie achter zat. Als het misging met de commerciële activiteiten of als de grond niet verkocht werd, zou allereerst de corporatie, en dus de huurders, de rekening krijgen. Als dat niet meer werkte, zou uiteindelijk ook de belastingbetaler ervoor opdraaien. Omdat het zo is gaan werken, moeten we nu alles anders maken en moeten we ervoor zorgen dat dit soort excessen niet meer voorkomen.
Na deze inleiding zal ik de antwoorden in een aantal hoofdstukken indelen. Allereerst kom ik op de vragen over het borgingsstelsel en de premies die op verschillende manieren geheven kunnen worden. Vervolgens kom ik op de vragen over sanering. Daarna kom ik op de vragen over het toezicht op het WSW door Minister, commissarissen en toezichthouder. Als laatste zijn er nog een paar vragen van diverse aard.
Ik begin met de vragen over het stelsel en de diverse premies. De heer Van Vliet vroeg waarom ik in deze brief niet de stap zet om van drie naar twee schillen eigen vermogen te gaan. De gedachte daarachter is dat dit een vergaande stap is, omdat op dit moment de waardering van het WSW door de kapitaalmarkten als triple A samenhangt met het vermogen en de huidige risicostructuur. Als je er zomaar een laag uithaalt, loop je dus het risico dat de kapitaalmarkt er anders naar zal kijken. Dat is de eerste, belangrijke afweging.
De tweede afweging is dat deelname aan het WSW niet verplicht is. Ik zal straks nog ingaan op de vraag of het ook privaat kan, maar in feite staat die keuze al open, want corporaties hoeven niet deel te nemen aan het WSW. Sanering is niet vrijwillig. Daarom is dit een ministeriële bevoegdheid, die ik dan wel mandateer. Het is dus een ander type dan de borgstelling. Tegen die achtergrond vind ik het nu te ver gaan om de drie schillen terug te brengen tot twee. We hebben wel al afgesproken dat de Woningwet drie jaar na invoering wordt geëvalueerd. Dan is het nieuwe stelsel ook ingetrild en uitgetrild. Ik – maar het zal waarschijnlijk mijn opvolger zijn – sta wel open voor een discussie aan de hand van de ervaringen op dat moment, maar nu vind ik het te veel een stap in het diepe.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Die tweede schil is het eigen vermogen van het WSW. Dat was altijd rond de 1,5 miljard, soms zelfs wat meer. Wat moet er dan met dat kapitaal gebeuren? Dat bleek namelijk altijd dood kapitaal te zijn. Dat obligovermogen wordt nooit aangesproken.

Minister **Blok**: Het wezen van eigen vermogen is dat het een buffer is die je in laatste instantie inzet. Je zet het niet in gewone situaties in, want als je je dan in een noodsituatie bevindt, heb je het geld niet meer. De obligoverplichting van de corporaties is in zekere zin een papieren verplichting. Ze moeten in staat zijn het op te hoesten, maar niet op ieder moment. Dat het WSW zelf een buffer heeft voordat de corporaties worden aangesproken en voordat eventueel de belastingbetaler wordt aangesproken, vind ik wel normaal prudent beleid. Anders hoeft er maar iets te gebeuren en de corporatie wordt aangesproken. Dat zijn in feite de huurders, want zij zijn een bron van geld, of de belastingbetalers.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik hoor de Minister zeggen dat het logisch is dat eerst de corporaties worden aangesproken en vervolgens het vermogen van het WSW, maar dat wordt niet aangesproken. Als de corporaties het zelf niet kunnen ophoesten, gaan we namelijk saneren. Hoe moet ik dat zien?

Minister **Blok**: Nee, volgens mij kun je dat niet zo formuleren. De saneringsvraag gaat uit van de vraag hoe wij het DAEB-bezit zo goed mogelijk kunnen beschermen. Daar kom ik straks ook wat uitgebreider op terug. Onder de nieuwe wet is er geen garantie meer op sanering. Dat is een andere vraag dan de vraag, bij het niet meer kunnen aflossen van de lening, in welke volgorde de middelen van de borg worden aangesproken. Dan ben je echt al een stap verder.
De heer Van der Linde, en mevrouw Karabulut via een andere route ook, ging in op de basisvraag of we die borging wel nodig hebben. De heer Van der Linde vroeg ook of we woningcorporaties nodig hebben, naar aanleiding van de tender die in Almere is uitgeschreven. Mevrouw Karabulut vroeg of je niet een geheel privaat stelsel kunt creëren. Ik zal eerst een aantal impressies geven. Het meegestuurde onderzoek gaat er overigens ook op in.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik zei: privaat of publiek.

Minister **Blok**: Ik begin met de optie dat het helemaal publiek wordt. Dan gebeuren er een paar dingen. Je mist dan de onderlinge disciplinering die corporaties nu ten opzichte van elkaar hebben. Dat zou ik een groot gemis vinden. Corporaties spreken elkaar aan op rare activiteiten of risico's die ze bij elkaar waarnemen en dat vind ik verstandig. Het is ook begonnen als een onderlinge waarborg. Bovendien moet je het, als het helemaal overheid zou worden, optellen bij de staatsschuld. Dat heeft ook de nodige consequenties. Dan verstatelijk je het helemaal. Dat is in zijn aard een zeer politieke afweging. De heer Ronnes stelde die wezensvraag ook. In dit geval is er geen sprake van volledige verstatelijking.
Het goede nieuws is dat het mogelijk is om helemaal de andere kant op te gaan, namelijk om het helemaal privaat te maken. Corporaties zijn niet verplicht om zich aan te sluiten bij het WSW. Als er een sanering is, moeten ze meebetalen om het DAEB-deel, het sociale woningbouwbezit, overeind te houden, maar ze zijn niet verplicht om te borgen.
Kun je ook nog een andere private vormgeving kiezen? Voor sterke corporaties kan dat ongetwijfeld. Eerlijk gezegd denk ik dat het ook voor hen iets duurder zal worden. Staatsgarantie is namelijk heel herkenbaar voor een kapitaalmarkt, maar sterke corporaties zijn zonder meer te financieren. Bij de middengroep kan het onder voorwaarden, maar dan wordt het echt duurder. Corporaties in krimpgebieden of met een enorme

stadsvernieuwingsopgave zullen voor een deel gewoon niet of maar voor een heel klein beetje te financieren zijn, omdat het risico te hoog is. De heer Van Vliet kondigde aan dat hij een fundamenteel debat over het stelsel wil voeren en ik ben graag bereid om voorafgaand daaraan dit nog eens wat uitgebreider en niet alleen maar namens doctorandus Blok op te schrijven. In grote trekken zijn dit echter de smaken waaruit je kunt kiezen. Mevrouw Karabulut vroeg om ook naar buitenlandse ervaringen te kijken en die wil ik daarin dan meenemen.

De heer Monasch vroeg wat het zou betekenen als we particulieren ook de keuze bieden om in het borgingsstelsel mee te draaien. Ook die vraag kunnen we daarin uitdiepen. Een wezenlijk aspect dat zich daarbij meteen voordoet, is de verplichte deelname aan de sanering. Ik denk niet dat wij staan te trappelen om een saneringsplicht op de hals te halen voor de particuliere beleggers. Dat zijn allemaal aspecten die ik graag verder uitdiep, maar die wel aan de orde komen als wij nog verder sleutelen aan dit toch wel delicate bouwwerk dat ik al heb geschetst in de brief. De vraag is echter heel legitiem. Daarom ga ik er graag uitgebreider op in. Dat wordt na de zomer; dat begrijpt de Kamer hopelijk.

Ik kom op de tender in Almere. Ik ga volgende week naar Almere om de eerste ervaringen met die tender te bekijken. De tender is op dit moment nog een tender. Er is nog geen definitieve selectie. Het is dus te vroeg om op grond hiervan te concluderen dat de corporaties overbodig zijn. Het lijkt me onwaarschijnlijk dat dit eruit komt, maar het is altijd zeer de moeite waard om te bekijken wat er gebeurt als je de markt echt onder druk zet en bestaande structuren ter discussie stelt. Daarom ga ik daar ook met grote interesse kijken.

Ik kom op de vragen over de verschillende vormen van risicotoedeling en premiebetaling. De heer Monasch gaf aan dat het op zichzelf verstandig is om een eigen risico voor banken te introduceren, omdat je daarmee het moral hazard verkleint, het achteroverleunen omdat er toch een WSW-garantie is. Het kan echter ook betekenen dat het lastiger wordt om in de gebieden die ik net noemde, de krimpregio's en de herstructureringsgebieden, nog financiering te krijgen. Bovendien zal het eigen risico ook ingeprijsd worden door de banken. Daarom heb ik die aanbeveling niet direct overgenomen. Ik wil eerst de sommen opmaken en de verschillende effecten, die regionaal kunnen verschillen, in kaart brengen. Ik zal daarover bij de Kamer terugkomen, voordat we er een knoop over doorhakken.

De heer Monasch en mevrouw Karabulut hebben gevraagd wat een risicovergoeding aan de Staat betekent voor de huurders. Zijn er berekeningen van? De reden waarom ik in deze brief aangeef dat ik een risicovergoeding aan de Staat wil onderzoeken, is dat in het garantiekader, dat onderdeel is van de begrotingsafspraken in het regeerakkoord die ook aan de Kamer zijn voorgelegd, als basisuitgangspunt staat dat er een risicovergoeding wordt gevraagd als de Staat ergens garant voor staat. Ik heb inderdaad – een aantal van u ging daarop in – twee jaar geleden bij het Waarborgfonds Eigen Woningen op die grond een risicovergoeding ingevoerd.

Zo'n risicovergoeding is een vergoeding voor het borg staan en is daarmee iets anders dan de saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Die is echt bedoeld voor bedragen die voor sanering tussen corporaties onderling nodig zijn. Mevrouw Karabulut verwees ook naar de verhuurderheffing. Deze heffing levert een bijdrage aan de schatkist, maar vindt haar rechtvaardiging ook in de grote bedragen aan huurtoeslag. Deze heffing drukt namelijk niet alleen op woningcorporaties maar ook op particuliere verhuurders. De vergoeding heeft dus een ander karakter.

Hoe hoog zo'n heffing precies zou zijn, kan ik niet over de duim beoordelen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Minister zegt eigenlijk dat de belangrijkste reden voor zo'n nieuwe belasting of premie de borgstelling door de Staat is. Volgens het Centraal Planbureau en andere doe je, wanneer je een dergelijke premie of vergoeding vraagt omdat je indirect meewerkt aan het goedkoop kunnen lenen, juist af aan het effect dat je hiermee beoogt, namelijk dat corporaties vanwege hun DAEB-taak, die scherp is ingekaderd, goedkoop kunnen lenen om te kunnen bouwen. Met andere woorden, dit gaat ten koste van de sociale volkshuisvesting. Wat is de reactie van de Minister hierop?

Minister **Blok**: Natuurlijk betekent een premie dat er per saldo iets meer betaald wordt door een woningcorporatie. De heer Monasch vroeg hier ook naar. Zo'n premie is overigens veel lager dan het rentevoordeel ten opzichte van niet door de Staat geborgde leningen. Het is meer dan 1%. Nogmaals, het is staande praktijk dat we kijken naar zo'n vergoeding als de Staat een garantie verstrekt. We hebben dat bij het Waarborgfonds Eigen Woningen vrij recent ingevoerd. Ik kan nog niet precies beoordelen hoe hoog zo'n vergoeding zal worden en dus ook niet wat de eventuele gevolgen zullen zijn voor huurders. Misschien kan het gewoon opgevangen worden door de corporatie zelf. Ik weet wel zeker – dat schrijf ik ook in de brief – dat ik dit niet zomaar zal invoeren. Ik ga het in kaart brengen en zodra ik dat heb gedaan, kom ik terug bij de Kamer. In essentie passen we een afspraak toe die al stond, op grond van de begrotingsregels, op een garantie waarop die afspraak nog niet was toegepast.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Erkent de Minister dat het, los van de vraag hoe groot het effect zal zijn, hoe dan ook ten koste zal gaan van de sociale volkshuisvesting? We praten nu nog een beetje in het luchtledige, omdat we de bedragen nog niet kennen. Je vraagt geld voor iets wat je juist wilt bewerkstelligen, namelijk goedkope leningen voor het bouwen. Begrijp ik het goed uit het antwoord van de Minister dat hij er niet voor is, maar op dit moment ook niet tegen en dat hij er uitvoerig op terugkomt, waarin hij het punt van het CPB ook zal meenemen?

Minister **Blok**: Op het moment dat deze begrotingsregel werd vastgesteld, was natuurlijk bekend dat je een heel klein stukje afknipt van het voordeel van zo'n garantie. Daarmee verdwijnt het voordeel echter niet. Nogmaals, bij het Waarborgfonds Eigen Woningen, dat een grote regeling is die een heel grote rol speelt op de woningmarkt, is de invoering eigenlijk geruisloos verlopen. Tegelijkertijd vind ik wel dat je dit zorgvuldig moet doen. Daarom stel ik voor om eerst alle sommen te maken en vervolgens bij de Kamer terug te komen om de vragen precies te beantwoorden.

De heer **Monasch** (PvdA): De Minister spreekt over een voortschrijdend proces. Hij zal alles in kaart brengen. Ik wil toch reageren op een aantal argumenten van de Minister. Hij zegt dat sanering iets anders is dan achtervang. Dat begrijp ik ook wel. Dat er een saneringspremie is bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting is buitengewoon luxueus voor de achtervangpositie. Daar moet je eerst helemaal doorheen beuken. Als die niet betaald kan worden, kom je pas aan de achtervang toe. Die twee staan dus wel degelijk met elkaar in verbinding. De Minister zal dit wat ons betreft dus zeker in de berekeningen mee moeten nemen. Ziet de Minister ook de verbinding tussen sanering en achtervang?
Daarnaast zegt de Minister dat de verhuurderheffing met name komt door de huurtoeslag die betaald moet worden. Dat was volgens mij niet het doorslaggevende argument. De argumentatie was dat het gelegitimeerd was om een verhuurderheffing te heffen vanwege het opgebouwd maatschappelijk vermogen, mede doordat men goedkoop had kunnen lenen door die achtervangpositie. Daarom waren de particuliere

verhuurders er ook zo tegen. In principe is die verhuurderheffing dus eigenlijk een onderdeel van de rijksgarantie. Daar zit die premie wat ons betreft al in. Als je daar nog weer iets aan toevoegt, ben je dan niet onnodig de lasten aan het verzwaren? Die zitten namelijk al in de verhuurderheffing.

Minister **Blok**: De heer Monasch vraagt naar de relatie tussen sanering en deze premie. Door de mogelijkheid van sanering neemt inderdaad de kans op een beroep op de staatsgarantie sterk af. Daar heeft hij gelijk in. In de som van zo'n premie moet je inderdaad meewegen – het speelt zelfs een grote rol – dat de kans enorm verkleind wordt door de saneringsmogelijkheid. Daar ben ik het mee eens.
Ik ben het niet eens met de analyse dat deze garantiepremie al verwerkt is in de verhuurderheffing. Dan zou de verhuurderheffing lager moeten zijn voor particuliere verhuurders, die geen garantie hebben, dan voor corporaties die wel een garantie hebben. Dat is niet gebeurd. De heer Monasch heeft overigens wel gelijk dat bij de argumentatie voor de verhuurderheffing naast het argument van de huurtoeslag ook geldt dat zowel corporaties als particuliere verhuurders in het verleden heel forse subsidies hebben gekregen, zelfs in die mate dat een eerdere enquêtecommissie zich het hoofd erover heeft mogen breken, maar dat is alweer een tijd geleden.

De heer **Monasch** (PvdA): Is de Minister bereid om er in zijn doorrekening van uit te gaan dat een eventuele premiestelling lastenneutraal zal plaatsvinden binnen de sector?

Minister **Blok**: Dat kan ik niet op voorhand aangeven. Nogmaals, ik kom met een uitgebreide berekening. Er wordt geen knoop doorgehakt voordat deze in de Kamer is besproken.
De heer Verhoeven vroeg of we er bij de berekening van zo'n premie een externe controleur naar laten kijken. Onderdeel van de vraag die ik aan DNB heb gesteld om het risico van het totale WSW-stelsel te beoordelen, is ook de vraag welke premie past bij zo'n risico.
Ik kom bij mijn tweede hoofdstukje, over de saneringen. De heer Van Vliet vroeg hoever de verantwoordelijkheid van de Minister gaat bij de sanering. Overigens was de heer Van Vliet niet de enige die dit vroeg. De heer Verhoeven ging er ook op in. Sanering is een zware ingreep, want die biedt de mogelijkheid om een heffing op te leggen aan een hele sector. Dat type ingreep wil je dus dicht bij de politieke verantwoordelijkheid en dus ook bij de controle door de Tweede Kamer houden. Dat betekent dus dat die bevoegdheid eigenlijk bij de Minister ligt, maar wordt gemandateerd aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De parlementaire enquêtecommissie heeft dit aanbevolen. Het was ook onderdeel van mijn akkoord met Aedes, omdat dit, los van de verantwoordelijkheidsvraag, ook een heel belangrijke uitvoeringsvraag is. Het is hard werken met de poten in de klei en de neus in de boeken om zo'n sanering uit te voeren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zit dicht op de corporaties en heeft ook dit type kennis. Daarom hebben we gekozen voor die mandatering.
De hoofdlijn zal daarbij zijn dat ik of een andere Minister die daarvoor in de toekomst verantwoordelijk is er niet bij iedere individuele sanering zelf met de neus op zal zitten. Maar omdat het een mandatering is, kan het mandaat ook worden teruggetrokken als de Minister constateert dat het echt niet goed gaat. Zoals ik al eerder heb aangegeven, vind ik niet dat de Minister op individuele gevallen moet zitten maar echt moet sturen op het systeem. Als het nodig is, kan het mandaat echter worden ingetrokken.
De heer Van Vliet vroeg hoe invulling wordt gegeven aan de motivatie bij saneringen. Als ik het goed begrijp, ziet de enquêtecommissie het liefst dat van geval tot geval een publieke motivatie plaatsvindt voordat tot

sanering wordt overgegaan. Dat kan ik vanwege de tijd niet toezeggen. Het kunnen zeer spoedeisende processen zijn, bijvoorbeeld omdat kredieten beëindigd dreigen te worden. Er moet echt snel ingegrepen worden. Jaarlijks wordt gepubliceerd welke corporaties onder de sanering vallen. De Kamer kan met die informatie natuurlijk aan de Minister vragen wat er precies speelt bij deze of gene corporatie.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dank voor dit antwoord. Bij Vestia was er sprake van verschillende scenario's. De enquêtecommissie vond destijds dat bij een sanering wel gemotiveerd kan worden waarom er überhaupt voor sanering is gekozen en niet voor een ander scenario, faillissement of noem maar op.

Minister **Blok**: Dat vind ik een logische vraag, maar ik kan niet beloven dat dit altijd van tevoren zal gebeuren. Het is typisch een situatie waarin je soms een tijdje in vertrouwelijkheid moet kunnen opereren. Het is echter zeer logisch dat de Kamer op het moment dat zo'n overzicht verschijnt, de Minister, die immers de bevoegdheid gemandateerd heeft, vraagt waarom er is gekozen voor een faillissement of juist niet voor een faillissement. Een faillissement is natuurlijk zeer ingrijpend en vindt echt niet in stilte plaats.
Mevrouw Karabulut en de heer Verhoeven vroegen hoe voorkomen wordt dat het WSW de rollen van borgen en saneren gaat vermengen. Misschien zou het ook in de verleiding kunnen komen, omdat er toch borg wordt gestaan, om al te ruimhartig gebruik te maken van het saneringsinstrument. We hebben nu heel expliciet in de wet opgenomen dat de saneringsbevoegdheid betrekking heeft op het DAEB-bezit. Dat is echt een aanscherping. Het gaat niet meer om het redden van een corporatie als geheel. Het gaat om het DAEB-bezit. Dat is ook voor kredietverleners van belang. De borgstelling is voor het DAEB-bezit. Daarnaast zei ik net al tegen de heer Van Vliet dat er voor het saneringsdeel sprake is van mandaatverlening. Bij de borgstelling staat de Minister op grotere afstand. Bij de sanering is het ook niet de bedoeling om van geval tot geval mee te kijken, maar in noodgevallen kan de Minister wel degelijk de saneringsbevoegdheid weer naar zich toe trekken. Hierbij zijn dus echt meer instrumenten aanwezig dan bij het toezicht op de borging.
Mevrouw Karabulut vroeg hoe we omgaan met de in feite nieuwe mogelijkheid van faillissement. We kunnen een en ander nu niet met een schaartje knippen. We zullen in de regelgeving wel heel scherp de voorwaarden voor borging vastleggen. Daar hebben we beleidsregels voor. Ik zal daar zo verder op ingaan. Als een corporatie niet meer voldoet aan de voorwaarden voor borging, komt de vraag «saneren, ja of nee?» aan de orde. Bij nee kan er sprake zijn van een faillissement. Daarbij staat het volkshuisvestelijke belang voorop, dus het behoud van de DAEB-activiteiten, de sociale woningbouwactiviteiten. Ik kan echter niet met een heel eenduidige beslisboom aangeven in welke gevallen de volkshuisvestelijke belangen het beste gediend zijn met saneren, het voortzetten van de corporatie, of met een faillissement, waarbij de sociale woningvoorraad door een andere partij overgenomen zal worden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vermoedde al dat de Minister dat niet zou kunnen. Het is wel belangrijk om aan ons meer inzichtelijk te maken, maar vooral ook aan huurders, de direct belanghebbenden, en gemeenten, welke stappen gezet kunnen worden bij een mogelijk nee. Als het misgaat, komt volgens de Minister de vraag «saneren, ja of nee?» aan de orde. Bij nee kan er sprake zijn van een faillissement, met overname van de sociale volkshuisvesting door een andere partij. De stappen die na nee gezet moeten worden, zijn natuurlijk nogal belangrijk. Is de Minister bereid om er zo snel mogelijk op terug te komen, nog voor het volgende debat? Ik

realiseer me dat het al snel ingaat. Ik vind dit heel lastig en ik denk dat het voor huurders nog lastiger is.

Minister **Blok**: Ik kom nog met een AMvB in het najaar. Ik kan een aantal scenario's schetsen. Over de duim redenerend zal er in zo'n geval eerst gezocht worden naar corporaties in de buurt die bereid zijn om de voorraad geruisloos over te nemen. Als die er niet zijn, wordt er bekeken welke partijen er dan te vinden zijn. Je kunt in ieder geval aangeven wat er precies kan gebeuren. Voor de overgang van borging naar sanering kunnen heldere regels worden gesteld. Ik heb ook niet voor niets aangekondigd dat de beleidsregels van het Waarborgfonds goedgekeurd moeten worden door de Minister. Dat is nou precies de balans tussen een zelfstandige stichting en een onderdeel van de Staat. Ik stel niet voor dat de Minister de beleidsregels maakt, want dan verstatelijk je het helemaal. Ik stel voor dat het Waarborgfonds beleidsregels maakt. Onderdeel van die beleidsregels is tot waar er geborgd kan worden. Die beleidsregels hebben wel de goedkeuring nodig van de Minister. Daarmee is dan ook de rol van de Kamer gewaarborgd.
Wat betreft de rol van de huurders, waarnaar mevrouw Karabulut en de heer Verhoeven vroegen, is er het gewone overleg tussen huurder en corporatie en de nieuwe rol vanaf 1 juli in het kader van de prestatieafspraken. Er is geen extra rol in een situatie van sanering of faillissement. Die is ook moeilijk te creëren vanwege de vaak onder tijdsdruk staande en zeer complexe situatie waarin de corporatie zich op dat moment bevindt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Toch gaat deze hele situatie op 1 juli in. Wanneer komen dan de nieuwe regels en wanneer kan de Minister de Kamer informeren? Ik wil aandacht vragen voor de rol van de huurders, maar ook voor die van de gemeente. Ik ga ervan uit dat we niet of niet snel met dit soort rampscenario's te maken zullen krijgen, maar ik kan het ook niet uitsluiten. Als het dus wel gebeurt, moet helder zijn hoe je dan acteert, welke regels er gelden en vooral hoe het maatschappelijk, sociaal, volkshuisvestelijk belang geborgd wordt. Hoe zorgen we ervoor dat de huurder en de gemeente niet het nakijken hebben, zoals zo vaak is gebeurd de afgelopen jaren?

De **voorzitter**: Volgens mij is de vraag duidelijk: wanneer komen de aanvullende regels?

Minister **Blok**: Voor faillissementen komen er geen aanvullende regels, want die lenen zich daar niet voor. Voor de borging hanteert het WSW al regels. Die heeft het tot nu toe zelf vastgesteld. Wat nieuw wordt, is het feit dat daar een publieke toets op plaatsvindt. Het is gelukkig niet nieuw dat het WSW daar criteria voor heeft. Ik kan wel scenario's schetsen van wat er kan gebeuren bij een faillissement. Dat zal ik doen, maar ik kan echt geen regels maken, omdat er een enorme diversiteit aan opties is.
Ik ben het met mevrouw Karabulut eens dat we moeten proberen zo'n situatie te voorkomen. Tegelijkertijd heeft de enquêtecommissie terecht gezegd – en dat neem ik ook over – dat we niet meer de mogelijkheid moeten uitsluiten, want de zekerheid dat het niet plaats kon vinden, heeft echt geleid tot schadelijk gedrag bij banken, projectontwikkelaars en minder integere corporatiebestuurders.

De **voorzitter**: De vraag van mevrouw Karabulut was volgens mij wanneer dan die regels komen.

Minister **Blok**: Bij de AMvB die dit najaar komt.

De heer **Verhoeven** (D66): De Minister zegt dat hij er geen regels voor kan maken, maar dat hij scenario's gaat maken. Ik wil het punt van mevrouw

Karabulut toch kracht bijzetten. Uiteindelijk gaat het niet zozeer om de discussie of een corporatie failliet zou moeten kunnen gaan, want de meeste fracties hier vinden dat dit zou moeten kunnen. De vraag blijft of de Minister ook een scenario gaat uitwerken over huurders die daardoor in grote problemen komen. Of gaat dat sowieso niet gebeuren en is daar altijd een oplossing voor?

Minister **Blok**: Een huurder van een sociale huurwoning blijft, ongeacht de eigenaar van die sociale huurwoning, beschermd door de status sociale huurwoning. Ook een nieuwe eigenaar, of dat nu na verkoop of na een faillissement is, moet zich houden aan de maximale huur en de maximale huurstijging die we in de wet vastleggen. Heel grote schade zal dus niet ontstaan; daarover kunnen we gerust zijn. Wel zal een corporatie voor een faillissement waarschijnlijk in een saneringssituatie zitten en daarna hangt het een beetje van de situatie af. Die corporatie zal dus waarschijnlijk gaan aankruipen tegen de maximale huurverhoging. We spreken daarvoor echter niet voor niets met z'n allen een maximum af, omdat we een bepaalde hoogte te dragen vinden en het niet hoger willen hebben dan dat. Dus aan die kant voorzie ik eerlijk gezegd geen rampscenario's, maar ook dit schets ik graag nog eens in die verschillende scenario's die zich kunnen voordoen.

De heer **Verhoeven** (D66): Laten we dan op die scenario's wachten, want dat lijkt me dan verstandig. Wil de Minister in de scenario's dan ook meenemen wat de mogelijkheden zijn om de eventuele nadelen op te vangen? Ik denk even aan Vestia. Daar gingen de huren omhoog en werd een deel verkocht aan private partijen. Zij handelen onder het sociale huurregime – dat is inderdaad waar – dus mensen raken niet ineens dakloos en krijgen ook geen huur van honderden euro's meer, maar er zijn wel nadelige veranderingen mogelijk buiten de schuld van huurders om. Ik vind dat we zo veel mogelijk moeten doen om dat te beperken. Het geeft gewoon geen goed gevoel als huurders het slachtoffer worden van wanbeleid van corporaties, want dan zijn we nog niet waar we willen zijn.

Minister **Blok**: Ik zal in die scenario's schetsen wat de gevolgen voor huurders kunnen zijn. Nogmaals, ik denk dat we die behoorlijk ingekaderd hebben. Overigens zijn we vooral aan deze Woningwet begonnen om nieuwe Vestia's te voorkomen. Dat neemt natuurlijk niet weg dat je de eventualiteiten in kaart moet brengen. Dat zal ik dus doen.
Ik kom bij de vragen over het toezicht en de raad van commissarissen. De heer Ronnes vroeg mij om in te gaan op de balans tussen het private WSW en de rol van de overheid. Ik ben daar in reactie op verschillende vragen al op ingegaan. Ik kies niet voor een absolute verstatelijking, maar door de grote effecten van de staatsgarantie wil ik meer grip hebben op de manier waarop met die staatsgarantie wordt omgegaan.
De heer Ronnes vroeg ook naar mijn afweging bij het kiezen voor de bevoegdheid tot het ontslaan van de raad van commissarissen van het WSW. Anderen spraken daar nadrukkelijk hun steun voor uit. Het WSW dient een heel groot publiek belang, zowel via de borging als de sanering. Door die staatsgarantie gaat het om heel grote bedragen en om heel grote maatschappelijke effecten. Een heel klassieke vraag is wie er toezicht houdt op de toezichthouder. Daar zijn zelfs al fraaie Romeinse teksten over geschreven. Bij commissarissen in een onderneming is dat de aandeelhouder. Zelfs bij een kleine onderneming met een vermogen van een ton mag de aandeelhouder de commissarissen ontslaan. Dat doe je allemaal niet graag, maar de mogelijkheid bestaat wel. Daar mag je ze overigens ook benoemen. Wij hebben het hier niet over een onderneming. Ik vind dus dat ik die benoeming eigenlijk bij de raad van commissarissen van het WSW moet laten.

De heer Monasch sprak zijn zorgen uit over het old boys network. Die herken ik. Vandaar dat we al een aantal wijzigingen invoeren. Een belangrijke is dat de «fit and proper»-test ook gaat gelden voor de commissarissen van het WSW. Waar er nu nog voordrachtrechten zijn, voor Aedes en voor de deelnemersraad, vindt er in het nieuwe stelsel onderlinge benoeming plaats, maar wel op basis van kwaliteit en niet op basis van vertegenwoordiging. Dan blijft echter de vraag wie er toezicht houdt op de commissarissen. Ik vind dat de Minister die bevoegdheid als noodrem moet hebben, maar echt als noodrem. Als de toezichthouder heeft aangegeven zijn instrumenten gebruikt te hebben en het desalniettemin niet goed gaat, dan moet het als noodrem mogelijk zijn. Vandaar dat ik ook heb opgeschreven dat het om de hele raad van commissarissen gaat, want dan is wel duidelijk dat het echt om een zeer ernstige situatie gaat. De Kamer zal mij dan waarschijnlijk ook wel ter verantwoording roepen. Het gaat dan waarschijnlijk om een noodsituatie en dan moet het dus ook snel kunnen. Vandaar dat ik niet voel voor de suggestie van de raad van commissarissen van het WSW om dat eerst via de Ondernemingskamer te leiden. In een rechtsstaat mag iedereen naar de rechter stappen, dus ook de raad van commissarissen, maar voor die tijd is de Minister allang in de Tweede Kamer geweest om ook daar verantwoording af te leggen over die bevoegdheid. Ik vind dat bij zo'n grote garantie en zo'n belangrijk volkshuisvestelijk instrument uiteindelijk een politiek verantwoordelijke zo'n beslissing moet kunnen nemen en daar dan ook verantwoording over moet afleggen.
De heer Verhoeven vroeg specifiek of de toezichthouder ook nog instrumenten heeft met betrekking tot de raad van commissarissen. De toezichthouder kan ook aanwijzingen geven.
De heer Verhoeven ging heel specifiek in op een probleem waarop ook de enquêtecommissie wees, namelijk de moeizame verhouding uit het verleden tussen de toezichthouder en het WSW. Er was vaak strijd over de criteria die gehanteerd werden. Dat is voor mij de cruciale reden om te kiezen voor de Autoriteit woningcorporaties als toezichthouder. Bij de twee andere mogelijke opties is namelijk het volgende aan de hand. Als de Nederlandsche Bank toezichthouder zou zijn, breng je een extra speler in het veld die weliswaar integer en deskundig is, maar je loopt daarmee het risico dat je discussies krijgt over de te hanteren criteria. Als het toezicht bij het ministerie zou liggen, krijg je toch weer een discussie over de vermenging tussen het woonbeleid van de Minister en het Waarborgfonds, waarvan we blijven zeggen dat het wel zelfstandig zijn afwegingen moet kunnen maken, maar behoed moet worden voor al te wilde avonturen. Dat betekent dat de Autoriteit woningcorporaties die centrale positie krijgt die ook door de Kamer bedoeld is. Je krijgt dan een sluitende kolom. In de wet ligt vast wat de taken zijn van woningcorporaties en binnen welke criteria dat moet gebeuren. Daarop toetst de toezichthouder en dan is er de borg wanneer er in concreto een aanvraag komt voor een borg.
De heer Verhoeven vroeg of er voldoende capaciteit en informatie bij de autoriteit komt. De capaciteit van de autoriteit wordt uitgebreid, zoals ik al eerder heb toegezegd. Er komen zeer uitgebreide informatierechten voor de toezichthouder en voor de Minister over de activiteiten van het Waarborgfonds.
Dan kom ik bij mijn blokje diversen. De heer Van Vliet vroeg wat DNB nu precies gaat onderzoeken. Hij ging daarbij ook in op de conclusie van Zanders dat 50% van het risico uit de individuele omstandigheden komt, maar dat ook 50% voortvloeit uit de macro-economische factoren. DNB gaat het risico van het totale borgingsstelsel onderzoeken. Deloitte heeft bekeken wat de risico's zijn voor het toezicht houden op corporaties. DNB zoekt het totaal uit. Daarvan maakt die vraag onderdeel uit, en dus ook die macro-economische vraag.

De heer Ronnes vroeg nog naar de aflossingsplicht bij interne financiering. Dat was eigenlijk onderdeel van het debat over de Woningwet. Dat is daarmee dus ook al uitgehard. De gedachte daarachter was en is om de risico's van de niet-DAEB-activiteiten, de commerciële activiteiten, los te knippen van de sociale woningbouw. Tot nu toe zagen we dat de sociale woningbouw meegesleept kon worden als het misging met commerciële activiteiten. Juist door ervoor te zorgen dat die financiering uit elkaar getrokken wordt, wordt dat meetrekken onmogelijk.
De heer Van der Linde vroeg of het ging lukken om dit najaar de AMvB voor te leggen. Ik kreeg al complimenten – eigenlijk moet ik zeggen dat de ambtenaren complimenten kregen – van de heer Van Vliet voor het snelle werk tot nu toe. Dat was ook nodig want de wet gaat per 1 juli in. Dat tempo willen we vasthouden. De Kamer zal dus dit najaar de AMvB krijgen.

De **voorzitter**: Intussen klinkt de bel voor de stemmingen al. Ik stel voor dat wij deze vergadering even schorsen en na de stemmingen weer verdergaan.

De vergadering wordt van 14.43 uur tot 14.49 uur geschorst.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven heeft ons inmiddels verlaten omdat hij aanwezig moet zijn bij een ander algemeen overleg.

Minister **Blok**: Ik zou nog twee vragen van de heer Verhoeven behandelen. De antwoorden daarop ziet hij dan terug in het verslag. Zijn eerste vraag was hoe de parlementaire controle op de goedkeuring van de beleidsregels plaatsvindt. De goedkeuring zal plaatsvinden door de Minister op voorstel van het WSW. De Kamer kan de Minister altijd ter verantwoording roepen. De Minister stelt de beleidsregels echter niet zelf vast, want dan zou ik het WSW weer helemaal verstatelijken.
De heer Verhoeven vroeg ook of na de maatregelen die we vandaag bespreken, de staatsgarantie achter het WSW relevant zal worden voor de bepaling van de staatsschuld. Onze huidige inschatting is dat er geen gevolgen zullen zijn voor de staatsschuld. Er is een beetje discussie met Eurostat over het saldo van inkomsten en uitgaven van het Centraal Fonds. Er zijn echter geen redenen om nu heel ongerust te worden over een vergroting van de staatsschuld door deze maatregelen.

De **voorzitter**: We gaan over naar de tweede termijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik was zojuist positief over de brief van de Minister en dat ben ik uiteraard nog steeds. Dank voor de antwoorden. Ik denk dat er veel stappen worden gezet om naar de geest en de letter van de enquête te bekijken hoe we het stelsel letterlijk en figuurlijk beter kunnen borgen.
Ik moet zeggen dat we dit AO vooral hebben opgetuigd om de Minister in staat te stellen om de voor 1 juli noodzakelijke stappen te kunnen zetten. Tevens is bekend dat we na de zomer als Kamer nog een richtinggevend plenair debat met de Minister aangaan. Ik wil vragen of de Minister twee dingen wil doen. Wil hij op tijd laten weten wanneer zijn algemene maatregel van bestuur eraan zit te komen? Dan kunnen we namelijk voordien de Griffie verzoeken om een plenair debat in te plannen, want dat is een richtinggevend debat. Daarnaast zou ik de scenario's, waarop onder anderen mevrouw Karabulut zo aandrong – een zeer goede kwestie – graag voor de AMvB krijgen. Ze moeten niet als een kant-en-klaar pakket in een AMvB zitten met alle gevolgen van dien. Een richtinggevend debat is er namelijk om als Kamer over de scenario's te kunnen debatteren. Graag krijg ik dus van de Minister de duidelijkheid dat hij vóór de AMvB de scenario's naar de Kamer stuurt en hoor ik wanneer de AMvB

komt. Als dat allemaal gebeurt, gaan we het debat inplannen en ben ik voorlopig tevreden met de huidige stand van zaken. Het past mij dan ook niet om nu een VAO aan te vragen, aangezien we nog een richtinggevend debat zullen voeren.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Per 1 juli komt er een belangrijk pakket nieuwe wetgeving. Ik vind het bestuurlijk wel zo fraai dat we dit AO voor 1 juli hebben gehouden om in ieder geval de grote lijnen uit te zetten. Ik vrees dat we door alle onderwerpen die zijn opgerakeld, ook weer een enorme stofwolk hebben gecreëerd. Het zij zo. Je wilt de sector nu eigenlijk graag duidelijkheid geven over welke kant we opgaan. Vandaag zijn er weer heel veel vragen uitgezet, maar dat is ook terecht, want dat moeten we gewoon kunnen doen.
Ik kom op het sleutelen aan het delicate bouwwerk, zoals de Minister het noemt, waarbij je het WSW helemaal privaat maakt of in een andere variant wat meer publiek. Ik heb dat onderwerp opgebracht omdat ik aan zie komen dat je bijvoorbeeld in Almere een situatie krijgt waarin commerciële aanbieders echt in een ander speelveld komen en daar vroeg of laat over gaan klagen. Dat is dus niet iets voor de korte termijn, maar wel een discussie die over een aantal jaar op de agenda komt. Daar moeten we dus alvast over nadenken. Misschien kan de Minister wat betreft die private variant eens denken over een combinatie. Als je aan het WSW meedoet, doe je ook mee aan de saneringsheffing. Dan kunnen private partijen ook toetreden tot het WSW. Dat is misschien een oplossing.
Ik zie uit naar het debat na het zomerreces. Tot die tijd geven we de Minister graag de gelegenheid om alles uit te werken.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn duidelijke beantwoording. Ik sluit me aan bij de opmerking van de heer Van Vliet over de AMvB en de scenario's die nog uitgewerkt worden.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank voor de beantwoording. Ik heb nog een vraag over het old boys network, want wie draagt wie voor voor de «fit and proper»-test? We hebben in de Herzieningswet gesteld dat leden van de raad van toezicht niet bij elkaar mogen zitten in een andere raad van toezicht, om daar een lijn te doorbreken. Ik blijf daar toch een beetje aarzelend over, temeer omdat we hebben geleerd, niet alleen hier, maar ook op andere plekken, dat het kritisch vermogen binnen het old boys network de kwaliteit van het toezicht ernstig verminderd heeft. Het kunnen best heel goede toezichthouders zijn, maar het zijn mensen die elkaar sinds de studentenvereniging – we laten de naam even achterwege – kennen en elkaar de baantjes hebben toegespeeld. Graag hoor ik van de Minister hoe hij dat gevaar denkt te ondervangen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Kan de heer Monasch even aangeven waar hij zelf lid is geweest? Dan hebben we wat duiding.

De heer **Monasch** (PvdA): Voor sommigen is dit misschien een openbaring, maar de Minister en ik zijn van dezelfde studentenvereniging lid geweest, ook nog in dezelfde periode. Kunt u nagaan!

De **voorzitter**: Goed, na deze ontboezeming gaat de heer Monasch verder met zijn betoog.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal verder niet op het verenigingsleven van de Minister ingaan, want ik vrees dat hij dan op mijn verenigingsleven ingaat. Laten we het hierbij laten. De almanakken van Albertus Magnus in Groningen zijn erop na te slaan.

De discussie over de werking van het stelsel en de reikwijdte is volgens mij buitengewoon boeiend, en niet alleen om de discussie, want ik denk dat we hier zeker naar moeten gaan kijken. Marktpartijen zijn inmiddels ook bezig om op de sociale huurmarkt te bouwen. Er heeft een verandering plaatsgevonden sinds vijf jaar geleden toen ik begon met dit woordvoerderschap. Toen had iedereen het over bouwen met een onrendabele top. Het was verlieslijdend, om het maar even populair samen te vatten. Nu heeft iedereen het over woningen die voor € 60.000 of € 70.000 energieneutraal neergezet kunnen worden. Dat is opeens een heel andere prijs en een heel andere woning.
Ik vraag toch een VAO aan, voorzitter. Ik zal ook vertellen waarom. Ik vind dat het niet gerechtvaardigd is – tenzij de Minister mij in tweede termijn nog kan overtuigen – een traject in te gaan waarbij de mogelijkheid van een lastenverzwaring voor de corporatiesector en dus ook voor de huurder wordt opengelaten. Dit moet onderzocht worden. Er is een beleid gericht op rijksgaranties, en wij willen daar vanzelfsprekend over meedenken. Gelet op de heffingen in deze sector – en dan hebben we het nog niet eens over de vennootschapsbelasting gehad, waarvan ik principieel vind dat die in de DAEB-sector niet thuishoort – moet dit de randvoorwaarde zijn als de Minister dat proces in gaat. Ik hoor graag nog een keer het oordeel van de Minister hierover, maar ik kan me ook voorstellen dat we dit in een Kameruitspraak vastleggen. Daarom verzoek ik om een VAO.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Om bij dat laatste punt aan te sluiten: een verdere lastenverzwaring voor de huurders, hoewel indirect, vindt ook de SP onacceptabel. Wat dat betreft zou de Minister eerder aan de slag moeten met het afschaffen van de vermogensbelasting en allerlei andere gekkigheden waardoor de investeringen beknot worden en die zeker de huurders in de portemonnee voelen.
In welke scenario's kom je terecht als er niet meer gesaneerd wordt, maar een faillissement in beeld komt? Ik ben erg benieuwd naar de informatie die wij daarover krijgen. Ik sluit me aan bij het verzoek van de heer Van Vliet. Die informatie krijgen wij graag voor het hoofdlijnendebat. Hetzelfde geldt voor de uitwerking – ik ben blij dat de Minister bereid is om dat te doen – van wat er gebeurt als we de lijn doortrekken en het WSW geheel publiek maken. Dan heb je heel veel toeters en bellen niet meer nodig. Een voordeel is dat je dan goedkoper kunt lenen. De controle kan beter en er is een sterkere rol voor gemeenten en corporaties. De Minister noemde al als voordeel dat men elkaar nu onderling controleert. Dat hoeft natuurlijk niet te verdwijnen. De Minister heeft toegezegd het Deense model en allerlei andere modellen mee te nemen. Ook wil hij bekijken welk voordeel het WSW de corporaties oplevert bij het lenen en wat er zou gebeuren als we de achtervang weghalen. Daarmee komt de staatssteun te vervallen. Dan moet er natuurlijk wel sprake zijn van een brutering op enig moment, bijvoorbeeld van verrekening met de verhuurderheffing, zodat de financiële capaciteit niet beknot wordt. Private partijen kunnen straks dan ook gebruik maken van de verzekering die men onderling heeft, maar dan zonder staatssteun. Ik ben erg benieuwd naar dat scenario. Ik ben ook erg benieuwd welke voor- en nadelen dat zou hebben. Het lijkt me belangrijk om die informatie voor de vervolgdebatten te ontvangen.
De nieuwe waardering van sociale huurwoningen is volgens de Minister in de Woningwet geregeld. Dat klopt, want dat betreft het opsplitsen van DAEB en niet-DAEB. Maar de vraag is natuurlijk of daar geen eenvoudige methode voor is. Zo wordt door specialisten bijvoorbeeld gezegd dat de marktwaarde berekend kan worden omdat die zo'n beetje 70% van de WOZ is. Dat noemt men in de techniek een eenvoudige afslag, geloof ik. Is dat niet een optie om te voorkomen dat er heel veel bureaucratie ontstaat die ook weer geld kost en ten koste gaat van de sociale volkshuisvesting?

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Van Vliet is positief over de aangekondigde maatregelen. Hij geeft aan welke informatie er voor het richtinggevend debat na de zomer nodig is. Ik zal ervoor zorgen dat de scenario's over wat zich mogelijk voor kan doen bij een faillissement, waarnaar ook mevrouw Karabulut vroeg, in september beschikbaar zijn. De concept-AMvB staat voor oktober gepland.
De heer Van der Linde blikt vooruit naar een mogelijkheid waarin private investeerders meer dan nu sociale huisvesting gaan bouwen. Er zijn namelijk al private investeerders die sociale huisvesting bouwen.
Ik zal in de schets over de consequenties van een helemaal publiek of helemaal privaat stelsel, die ik ook mevrouw Karabulut heb beloofd, meenemen wat het betekent om particuliere aanbieders mee te laten delen in de borging. Ik gaf al wat complicerende factoren aan. Ik zal die uitgebreider schetsen. Die schets zal ook in september naar de Kamer komen, zodat het in het debat meegenomen kan worden.
Dat is ook meteen een antwoord op de vraag van de heer Ronnes wanneer de informatie komt.
De heer Monasch ging nogmaals in op zijn zorgen over het old boys network. Hij heeft daarbij meteen ons grote geheim onthuld. Dan zal ik ook maar meteen onthullen dat ik met de fractievoorzitter van het CDA lid was van dezelfde roeivereniging. Maar hij was licht en ik was zwaar, dus we zaten niet dezelfde boot. Dat verlicht de last weer. De onze ging overigens wel harder.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er wordt een heel serieus punt aangesneden, maar dat debat moeten we kennelijk dan maar een andere keer voeren. Het gaat om het old boys network en de eenzijdigheid van misschien zelfs het parlement.

Minister **Blok**: Dan moet ik ook nog opbiechten dat ik weleens met ...

De **voorzitter**: Niet te veel opbiechten, hoor!

Minister **Blok**: Ik heb weleens met de heer Roemer op diezelfde studentenvereniging gedebatteerd en we hebben toen gezamenlijk een vat bier aangeboden. Dat werd daar zeer gewaardeerd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het blijven mannen!

Minister **Blok**: Maar het ging dus eigenlijk om het old boys network bij de raad van commissarissen van het WSW. Wat nieuw is in de maatregelen die ik nu aankondig, is de «fit and proper»-test. Ook verdwijnen de voordrachtrechten. Ook moet er eerst een profielschets opgesteld worden, en die wordt weer ter goedkeuring aan de Minister voorgelegd. Dat zijn in feite drie veiligheidssloten die er nu nog niet zijn. Dat stelt mij toch gerust over het nieuwe stelsel, naast die ontslagmogelijkheid als echte noodrem.
De heer Monasch vroeg of ik nu al kan garanderen dat een risicovergoeding voor de staatsgarantie niet bovenop de andere heffingen en de vennootschapsbelasting komt. Dat kan ik niet garanderen zonder dat ik de berekeningen heb gemaakt die ik heb toegezegd. Zodra ik de berekeningen heb, kan ik daar een knoop over doorhakken en in debat gaan met de Kamer.
Mevrouw Karabulut vroeg om de scenario's bij faillissement. Die komen er.
Zij vroeg ook naar een schets van wat een publiek of een privaat stelsel zou kunnen betekenen, en naar de ervaringen, voor zover wij die kennen, in het buitenland met borging van sociale woningbouw.
Mevrouw Karabulut vroeg ook naar de marktwaardering. Wij hebben daar uitgebreid overleg over gevoerd met Aedes, de koepel van woningcorporaties. Van hen heb ik niet het signaal gekregen dat dit bijzonder complex

zou zijn. Aangezien zij ermee uit de voeten moeten kunnen, vind ik dat een belangrijk signaal. De gedachte erachter was inderdaad dat transparanter is wat nu eigenlijk het bezit is van de woningcorporatie, omdat een marktwaardering iets is wat eigenlijk iedere lezer van een jaarverslag kan herkennen en rondlopend door de eigen woonplaats kan beoordelen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Kan de Minister ons dan geruststellen? Komt hij niet met extra lastenverzwaringen als de corporaties in de boeken heel rijk lijken, of eigenlijk rijker dan ze echt zijn, vanwege die hoge waardering?

Minister **Blok**: In ieder geval niet om die reden. Het verslag van het Centraal Fonds laat zien wat de waardering is op basis van huurwaarde en de waardering op basis van marktwaarde. Daar zit een enorm verschil tussen. Het zal preciezer gebeuren, omdat het echt per corporatie gebeurt, maar het zal geen verrassing zijn dat er inderdaad een verschil is.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik heb vier toezeggingen genoteerd.
- De Minister zal met een brief komen met een nadere analyse van het publieke en private stelsel. Daarbij zal hij ook kijken naar de buitenlandse ervaringen en particuliere aanbieders.
- De Minister stuurt de Kamer een berekening van de risicovergoeding voor de achtervang. Daarbij is geen termijn genoemd. Kan de Minister daar iets over zeggen?

Minister **Blok**: Dit najaar.

De **voorzitter**: Prima.
- De Minister komt met een aantal scenario’s voor de gevolgen voor huurders bij faillissementen. Die komen ook in september.
- De AMvB komt voor oktober naar de Kamer.

Dat is allemaal voor het richtinggevende debat in het najaar.
Er is een VAO aangevraagd door de heer Monasch en hij is daarmee ook de eerste spreker.

Sluiting 15.17 uur.